

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI SURAKARTA (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)

Pandu Eka Pramuditya
Email : pandu.pramuditya@gmail.com
Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta

Purwono Sungkowo Raharjo
Mulyoto
(Dosen Fakultas Hukum
Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta)

Abstract

This study attempts to know and understand more in-depth on the implementation of the for granting the right belonging to the ground the state and pendaftarannya land office city surakarta for city people surakarta to filed rights of belonging to over state land. Research methodology to use for achieving an objective in writing is research methodology empirical , where this research was based on the results field research. The results of the study showed that the implementation of the warranting state-owned land title and its registration, especially in the Agrarian Office of Surakarta City has not been well accomplished. It was clearly observed in some obstacles in the implementation of warranting state-owned land title and its registration in the Agrarian Office of Surakarta City and the absence of the complete data of the applicants, both physically and juridically, 1) Their level of understanding low from the community who lived on top of state land, 2) Lack of the completeness of data of the applicant good data physical or data from juridical, 3) The existence of charges outside the money that has been determined by the government, 4) The occurrence of disputes of the land of whose, 5) Human resources (resources) employees the land office city surakarta inadequate. That these problems the solution is 1) There should have been counseling effectively, 2) Check and examined the completeness of data juridical and data physical, 3) provide directives, 4) Held the mediation deliberation, 5) Adding personnel measuring have licensed

Keyword : State land, Granting rights reserved, State land registration

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami lebih mendalam tentang pelaksanaan pelaksanaan pemberian hak milik atas Tanah Negara dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta bagi masyarakat kota Surakarta untuk mengajukan hak milik atas Tanah Negara. Metode Penelitian yang dipergunakan untuk mencapai tujuan dalam penulisan ini yaitu Metode Penelitian empiris, dimana penelitian ini didasarkan dari hasil penelitian lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemberian hak milik atas Tanah Negara dan pendaftarannya, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta belum terlaksana dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari beberapa permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah Negara dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Surakarta tersebut, seperti 1) Tingkat pemahaman yang rendah dari masyarakat yang tinggal di atas Tanah Negara, 2) Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data dari yuridis, 3) Adanya biaya yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan pemerintah, 4) Adanya sengketa dari tanah yang dimohon, 5) Sumber Daya Manusia (SDM) Pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang tidak Memadai. Bahwa permasalahan tersebut solusinya

berupa 1) Perlu adanya penyuluhan secara efektif, 2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, 3) Memberikan pembinaan-pembinaan, 4) Diadakan mekanisme mediasi/musyawarah, 5) Menambah petugas ukur yang telah berlisensi

Kata Kunci : Tanah Negara, Pemberian Hak Milik, Pemsertipikatan Tanah Negara

A. Pendahuluan

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Segala aktivitas manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan hidupnya. Sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan. Sedemikian eratnya hingga melahirkan bentuk hubungan yang lebih kuat yakni : sosial, emosional dan spiritual. (I Made Sandy, *Jurnal Analisis CSIS* No. 2 Tahun XX, 1991:143) Ada pepatah Jawa yang menggambarkan betapa emosionalnya hubungan tanah dengan manusia yang mendiami di atasnya, yakni : “*sedhumuk bathuk, senyari bumi, dibelani nganti tumekaning pati*”. (Soedargo, *Jurnal Prisma*, Nomor 6, 1973:47) Yang terjemahan bebasnya kira-kira : meskipun tanah cuma seluas jidat atau seukuran jari, akan tetap dibela penguasaannya sampai titik darah penghabisan. Manusia mendirikan bangunan diatas tanah untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau bekerja. Kebutuhan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Kegunaan tanah bagi kepentingan umum sangat penting sehingga orang-orang maupun badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. (Ulfa Hasanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2008:13)

Hak menguasai tanah oleh Negara dapat diartikan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Menurut Muhammad Bakrie bahwa: (Muhammad Bakrie, 2007: 37)

“Penguasaan tanah oleh Negara di bedakan atas penguasaannya secara penuh yaitu terhadap

tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh suatu obyek hukum, dan penguasaan tanah secara terbatas / tidak penuh yaitu terhadap tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum (tanah hak) atau tanah yang dikuasai tidak langsung oleh Negara.”

Kewenangan pemerintah untuk mengatur pemanfaatan tanah berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan di Indonesia yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut dengan UUPA).

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. Sehubungan dengan ini, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah. (K. Wantjik Saleh, 1997: 7) Adapun pengertian lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran; dan lain-lain. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan

hukum.

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada zaman Hindia Belanda. sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa (Pemerintah Hindia Belanda) dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan, maka dikeluarkanlah suatu pernyataan yang dikenal dengan nama *Domein Verklaring* pada tahun 1870, yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya, adalah *domein* (milik) negara. Lebih lanjut, dalam konsep *domein* negara tersebut, maka tanah-tanah hak milik adat disebut sebagai tanah negara tidak bebas/*onvrij land* *domein* (karena sudah dilekati dengan suatu hak), tetapi di luar itu, semua tanah (termasuk tanah ulayat) disebut sebagai tanah Negara bebas/*virj land* *domein*. Dalam perkembangan, penguasaan tanah-tanah Negara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, karena peraturan pemerintah ini terbit sebelum lahirnya UUPA pada tahun 1960, maka istilah-istilah yang digunakan masih berdasarkan pada konsep *domein* tersebut di atas.

Hak menguasai Negara itu meliputi semua bumi, air dan ruang angkasa, namun disamping adanya tanah Negara dikenal pula adanya tanah-tanah hak, baik yang dipunyai perseorangan maupun badan hukum. Dengan demikian, maka yang dimaksud dengan tanah negara adalah sama dengan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Jadi "tanah negara adalah semua tanah yang "belum dihaki" dengan hak-hak perorangan oleh UUPA. Tanah yang sudah dimiliki oleh suatu badan/instansi Pemerintah, adalah tanah negara pula, tetapi sudah diberikan dan melekat hak atas sesuai ketentuan yang berlaku (Hak Pakai dan Hak Pengelolaan)". (John Salindeho, 1993; 171)

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan

dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar.

Sehubungan dengan hal ini, maka ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran, dengan adanya peraturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib di bidang pertanahan

Berdasarkan masalah sebagai mana di kemukakan di atas, maka dari itu dalam artikel ini akan dibahas mengenai hambatan-hambatan serta solusi-solusi yang ditemui saat melaksanakan pemberian hak milik atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kota Surakarta tersebut.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memecahkan masalah yang ada dengan cara mengumpulkan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini termasuk jenis penelitian empiris, yaitu penelitian hukum yang data-datanya diperoleh langsung dari lapangan (Soerjono Soekanto, 2010:52). Sifat Penelitian adalah Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. (Amirudin: 2006:24). Penulisan hukum ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual. Penulisan hukum ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan Konseptual. Digunakannya Pendekatan Perundang-Undang karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. (Johnny Ibrahim, 2006:303) Pendekatan Konseptual, Pendekatan Konseptual ini beranjak dari pandangan-

pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting, sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.. Dalam penulisan hukum terdapat dua jenis data yang diperlukan, yaitu data primer dan data sekunder, Data primer adalah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, baik dengan wawancara atau studi lapangan secara langsung dalam penelitian ini, sementara data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum (Mukti Fajar ND, 2010:156). Sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder, sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian sedangkan sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, arsip, literatur, dan hasil penelitian lainnya yang mendukung sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian, teknik pengumpulan data menggunakan dua cara yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik data sekunder. Teknik pengumpulan data primer menggunakan cara wawancara sementara teknik pengumpulan data sekunder menggunakan cara studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis kualitatif yang menggunakan logika berfikir secara induktif, Logika berfikir secara induktif dalam penulisan adalah melakukan penelitian dengan tanpa mendasarkan pada suatu teori terlebih dahulu. Alur penelitian dengan nalar berfikir secara induktif berangkat dari fakta yang ditemukan dilapangan kemudian dilakukan pengamatan secara terfokus dan wawancara. Hasil pengamatan dan wawancara dicatat dengan detail, rinci, dan lengkap.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Proses Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, dalam hal ini adalah Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara, dari mulaipenerimaan dokumen sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan membutuhkan waktu sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku.

Adapun prosedur pemberian hak milik atas tanah negara menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan antara lain :

- a. Permohonan diajukan secara tertulis secara massal kepada apabila diwakilkan dalam hal ini memberikan surat kuasa kepada PPAT untuk mengurus permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- b. Permohonan tersebut memuat :
 - Keterangan mengenai identitas Pemohon yaitu apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi: data fisik dan data yuridis data yuridis yaitu : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya data fisik yaitu : luas tanah, letak dan bangunannya.
- c. Surat pernyataan pemohon bermaterai
- d. Setelah berkas permohonan tersebut diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan :
 - Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
 - Mencatat dalam formulir isian sesuai ketentuan; memberikan tanda terima berkas permohonan formulir isian yang ditentukan;
 - Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perun-

dangan yang berlaku.

- c. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Tim penelitian tanah memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar dalam berita acara. Panitia pemeriksaan tanah A memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud di atas dan dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
- d. Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada kepala Kantor pertanahan, maka setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- e. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pertimbangannya.
- f. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- g. Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat

dan pertimbangannya.

- h. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pertimbangan tersebut Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- i. Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

2. Hambatan-hambatan yang Muncul Dalam Proses Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

- a. Tingkat pemahaman yang rendah dari masyarakat yang tinggal di atas Tanah Negara ditambah sering berubahnya aturan pada saat proses pendaftaran hak milik atas tanah negara.

Dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, pemahaman mengenai bagaimana proses, persyaratan dan prosedur mengenai pendaftaran tanah juga memegang peranan bagaimana berjalannya pendaftaran tanah itu sendiri. Dalam hal ini pemberian hak milik atas tanah negara bahwa sebagian besar pemohon atas tanah negara tidak ada yang mengetahui mengenai prosedur pendaftaran, biaya pendaftaran dan jangka waktu pendaftaran yang sesuai dengan Peraturan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Tanah. Menurut mereka hal tersebut tidaklah terlalu penting, yang terpenting adalah dapat terbitnya sertifikat atas tanah tersebut. Tingkat pemahaman yang rendah dari masyarakat tersebut dipengaruhi hal-hal berikut:

- Tidak adanya penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta tentang pendaftaran tanah, khususnya

mengenai Pemberian hak milik atas Tanah Negara;

- Loker Pendaftaran Tanah Kota Surakarta yang tidak memberi informasi yang memadai dalam hal mengenai Proses pendaftaran pemberian hak milik atas tanah negara;
- Berbelitnya Proses pendaftaran pemberian hak milik atas tanah negara sehingga membuat pemohon kebingungan;

dan seringkali Kantor Pertanahan Kota Surakarta merubah peraturan di tengah berjalannya suatu proses pengajuan permohonan yang biasanya dilakukan setelah diadakannya sidang tanah negara dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya

- b. Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanahnya dan adanya pegawai Kantor Pertanahan menunda dalam pengerjaan tugasnya karena malas.

Waktu awal pemberkasan sebelum berkas masuk ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang meliputi data fisik maupun data yuridis dari tanah negara yang akan di mohon menjadi sertifikat tanah hak milik tersebut biasanya si pemohon belum memiliki surat penguasaan fisik atas tanah negara yang akan dimohon menjadi sertifikat hak milik.

Selain itu masih hal yang menghambat dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu pegawai yang malas dan berdampak Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanganinya

- c. Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara serta Adanya pungutan-pungutan diluar biaya yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan berbagai macam alasan.

Kendala yang biasanya dialami dari pihak pemohon yaitu Apabila belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas Negara. Pemohon wajib untuk segera menyelesaikannya agar permohonannya dapat diproses, karena biaya yang dikenakan tersebut akan diserahkan kepada kas negara.

Dari Kantor Pertanahan setempat akan mengajukan rencana anggaran biaya kepada negara, apabila dana sudah keluar maka permohonan tersebut diproses sehingga dapat diterbitkannya sertipikat.

Untuk hambatan yang berasal dari Kantor pertanahan sendiri Adanya pungutan-pungutan di luar biaya yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dengan berbagai macam alasan pegawai atau petugas yang menangani proyek misalnya pengukuran sampai jadinya gambar ukur, biasanya petugasmeminta bayaran tambahan agar dalam pembuatan gambar tersebut segera diselesaikan. Tindakan ini berhubungan dengan mental dari pegawai itu sendiri

- d. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.

Kendala yang biasanya dihadapi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu Apabila adanya sengketa dari tanah yang dimohon Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor Pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Sengketa terjadi apabila ada pihak yang tidak setuju dengan batas tanah yang tidak sesuai dengan yang dimohon. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut diproses untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat.

- e. Sumber Daya Manusia (SDM) Pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang tidak Memadai

Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta hanya memiliki 9 (Sembilan) orang petugas ukur, di mana petugas ukur tersebut akan secara bergantian melakukan pengukuran di Kota Surakarta yang berluas ± 44 km² tersebut. Dalam satu harinya, satu petugas ukur hanya dapat menyelesaikan 3 s/d 4 bidang tanah dalam proses pengukuran, padahal idealnya untuk 1 petugas ukur diharapkan mampu menyelesaikan 7 s/d 8 bidang tanah dalam 1 hari kerjanya. Hal tersebut juga turut mempengaruhi lamanya proses pengurusan permohonan hak milik atas tanah negara.

Hal lain yang dapat menghambat terkait SDM Pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah sistem rotasi dan mutasi pegawai BPN yang terlalu sering, bahwa seringnya mutasi pegawai keluar Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan/atau rotasi antar seksi dalam Kantor Pertanahan Surakarta yang menyebabkan Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengalami kekurangan SDM yang benar-benar mahir dalam bidang pendaftaran tanah khususnya Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Negara dimana bidang Tanah Negara ini bukanlah pekerjaan yang mudah dan tidak semua pegawai cakap dari segi keilmuan untuk mengurusinya.

D. Simpulan

Berdasarkan uraian materi pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu sebagai berikut :

1. Cara pengajuan Pendaftaran Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik adalah sebagai berikut: Pemohon sebenarnya dapat mengurus sendiri untuk proses permohonan akan tetapi karena dalam kasus ini pemohon mewakilkan kepada PPAT maka pemohon memberikan kuasa urus kepada Notari/PPAT untuk mengajukan permohonan pensertipikatan tanah dengan menyertakan bukti-bukti tertulis/surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sengketa dari kelurahan. Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panitia. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi keterangan hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian pemohon membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertipikat atas Tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut.
2. Dalam pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kota

Surakarta terdapat 5 (lima) hambatan yang muncul:

- a) Tingkat pemahaman yang rendah dari masyarakat
- b) Kurangnya kelengkapan data dari pemohon dan adanya pegawai Kantor Pertanahan menunda dalam pengerjaan tugasnya karena malas.
- c) Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara serta Adanya pungutan-pungutan diluar biaya yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan berbagai macam alasan.
- d) Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.
- e) Sumber Daya Manusia (SDM) khususnya petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang tidak Memadai

E. Saran

Berdasarkan simpulan yang telah dipaparkan oleh penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis akan menguraikan pula beberapa saran sehubungan dengan simpulan yang telah diberikan. Adapun saran-saran yang akan diuraikan adalah sebagai berikut :

1. Kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria dan Tata Ruang) disarankan untuk lebih ketat untuk pengawasan kepada pegawai Kantor Pertanahan sehingga diharapkan dapat menciptakan kepastian hukum mengenai jangka waktu pendaftaran hak milik atas tanah negara di Kota Surakarta.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta disarankan untuk melakukan koreksi secara menyeluruh terhadap proses pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah negara, dimulai dengan memberikan informasi/ penyuluhan mengenai prosedur, biaya dan jangka waktu pendaftaran hak milik atas tanah negara yang benar sesuai peraturan yang berlaku. Dan kemudian memangkas prosedur yang berbelit-belit dan tidak sesuai dengan peraturan, sehingga diharapkan terselenggaranya pelayanan publik yang sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik dapat tercapai. Serta menghapus dan menghilangkan pungutan liar oleh para pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang dapat meresahkan masyarakat, untuk itu dalam menetapkan biaya harus disesuaikan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.

3. Dalam rangka menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak warganegara, Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana dibidang Pertanahan perlu adanya pelaksanaan secara tertib terhadap Peraturan perundang-undangan, sehingga jika terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan cepat tanpa menimbulkan masalah yang baru dan kerugian pihak manapun.

Daftar Pustaka

- Amirudin.2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*.,Jakarta : Rajawali Pers
- Arie Sukanti Hutagalung, Leon C.A. Verstappen, Wilbert D.Kolkman, dan Rafael Edy Bosko.2012. *Hukum Pertanahan di belanda dan Indonesia*..Denpasar: Pustaka Larasan
- John Salindeho.1993.*Masalah Tanah Dalam Perkembangan*. Jakarta: SinarGrafika.
- K.Wantjik Saleh.1997. Hak Anda Atas Tanah,Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Muhammad Bakri. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara. 2007.Yogyakarta: Citra Media
- Mukti Fajar ND. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, ctk. Pertama*. Yogyakarta :Pustaka Pelajar
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Boymedia Publishing
- Soerjono Soekanto.2010. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- I Made Sandy,"Catatan Singkat tentang Hambatan-Hambatan Pelaksanaan UUPA", *Jurnal Analisis CSIS*No. 2 Tahun XX, Jakarta: CSIS, 1991, hal 143.
- Muhammad Septiawan,"Tinjauan Yuridis Makna Dan Konsep Terhadap Substansi Hukum Hak Menguasai Negara Dan Hak Milik Atas Tanah", 2013, *Jurnal Beraja Niti* Volume 2 Nomor 12, Samarinda : Universitas Mulawarman
- Ulfa Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah",artikel pada *Jurnal Ilmu Hukum*, edisi no.1 Vol. 3, 2008, hlm. 13
- Soedargo,"Hukum Agraria dalam Era Pembangunan", *Jurnal Prisma*, Nomor 6 Tahun 1973, Jakarta: Prisma;